

CONTRATTO DI SUBCOMODATO D'USO GRATUITO

- ai sensi degli artt. 1803 e seguenti del Codice civile -

Tra

COMUNE DI REGGIO EMILIA, con sede in Reggio Emilia, Piazza Prampolini n. 1, C.F. 00264770356, rappresentato dal Dott. Nando Rinaldi, Dirigente del Servizio Cultura, Intercultura, Giovani e Università, in forza dei poteri di rappresentanza e firma derivanti dal vigente assetto organizzativo dell'Ente, di seguito denominato "Comodatario",

e

ASSOCIAZIONE DI PROMOZIONE SOCIALE "SDT-Scuola di Tifo APS", con sede in Reggio Emilia, Via Tassoni n. 148 - C.F. 91173220350, rappresentata dal Presidente e legale rappresentante sig. Emanuele Maccaferri, di seguito denominata "Subcomodatario".

Premesso che:

1. Le Farmacie Comunali Riunite – Azienda Speciale del Comune di Reggio Emilia, con sede legale in Reggio Emilia, Via Doberdò n. 9, P.IVA 00761840354 e Codice Fiscale 91018750355 sono proprietarie di un locale sito in Reggio Emilia, Via Guasco, n. 1. , ex Farmacia, censito catastalmente al Foglio 133 Particella 266 Subalterno 18, come evidenziato nella planimetria che si provvede ad allegare al presente atto e che ne costituisce parte integrante e sostanziale, già concesso in comodato d'uso gratuito al Comune di Reggio Emilia contratto approvato con provvedimento dirigenziale n. 2302 del 23/12/2024 ed acquisito sottoscritto dalle parti al protocollo dell'Ente in data 14/01/2025 con il PG 0008121;
Le Farmacie Comunali Riunite, nella persona del legale rappresentante pro tempore, Dott. Carlo Bergamini (di seguito, "Comodante"), ai sensi e per gli effetti degli artt. 1803 e ss. e, in particolare, dell'art. 1804, comma 2, del Codice Civile, hanno autorizzato espressamente il Comune di Reggio Emilia (di seguito, "Comodatario") a concedere in sub-comodato i locali oggetto del presente contratto all'Associazione di Promozione Sociale "SDT-Scuola di Tifo APS". Autorizzazione del 12/11/2025 acquisita al protocollo dell'Ente con il PG. n. 2025/0267601.
2. Il Comune intende, a sua volta, concedere in subcomodato gratuito il suddetto locale all'Associazione di Promozione Sociale "SDT-Scuola di Tifo APS" per consentirle lo svolgimento di attività di carattere sportivo e sociale coerenti con le finalità istituzionali dell'Ente;

3. Il locale necessita di interventi di adeguamento funzionale e di miglioramento delle condizioni di fruibilità;
4. L'Associazione si è resa disponibile a sostenere a proprie spese tutti i lavori, interventi e forniture necessari a rendere lo spazio idoneo e conforme alle normative vigenti per l'utilizzo previsto, ivi comprese le eventuali pratiche amministrative, tecniche e assicurative connesse.

Tutto ciò premesso, si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1 – Oggetto

Il Comune di Reggio Emilia, in qualità di Comodatario del bene, concede in sub-comodato d'uso gratuito all'Associazione di Promozione Sociale "SDT-Scuola di Tifo APS" il locale sito in Reggio Emilia, Via Guasco n. 1, ex Farmacia, di proprietà delle Farmacie Comunali Riunite, per lo svolgimento di attività sportive, ricreative e sociali senza fini di lucro, in particolare per la realizzazione del progetto "*Hand Up: benessere psicologico nello Sport – il valore educativo, sociale e di promozione del benessere psicofisico dell'attività sportiva in tutte le sue forme*" oltre che la possibilità di realizzare, nel periodo pre-natalizio (con durata inferiore ai 30 gg), un temporary store per la raccolta di donazioni ed offerte a supporto delle propria attività istituzionale.

Art. 2 – Durata

Il presente contratto ha efficacia dalla data della sua sottoscrizione e avrà termine il giorno 15 aprile 2026.

Alla scadenza del termine, il Subcomodatario si obbliga a restituire il locale oggetto del presente contratto libero da persone e da cose, salvo espressa autorizzazione scritta del Comune a proseguire nell'utilizzo dello stesso. È espressamente esclusa qualsiasi forma di tacita proroga o rinnovo automatico del contratto.

Art. 3 – Destinazione d'uso

I locali oggetto del presente subcomodato potranno essere utilizzati esclusivamente per lo svolgimento di attività connesse allo sport e alle attività motorie a carattere dilettantistico, coerenti e funzionali alle finalità istituzionali dell'associazione subcomodataria, di cui all'art. 1, nel rispetto della normativa vigente in materia di sicurezza, igiene e agibilità. È vietato mutarne la destinazione d'uso senza preventiva autorizzazione scritta del Comune.

Art. 4 – Stato dei locali, lavori e migliorie

Il Subcomodatario dichiara di aver visionato i locali oggetto del presente contratto e di accettarli nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano dichiarando che i locali sono di suo pieno e incondizionato gradimento e che li ritiene idonei all'uso cui sono destinati.

Si impegna, a propria cura e spese, a eseguire tutti gli interventi eventualmente necessari al miglioramento funzionale dei locali e agli adeguamenti richiesti per l'uso previsto, nel rispetto delle normative vigenti in materia di sicurezza, igiene e impiantistica.

L'immobile viene consegnato completo di serramenti, infissi interni ed esterni, impianto elettrico e di illuminazione, impianto idraulico e impianto antintrusione. Eventuali opere o modifiche potranno essere realizzate solo previo consenso scritto del Comodante e del Comodatario. Tali opere, anche se migliorative, resteranno acquisite all'immobile senza che l'Associazione abbia diritto ad alcun rimborso o indennizzo, ai sensi dell'art. 1809, comma 2, del Codice Civile.

Il Comodatario è esonerato da ogni responsabilità per difetti, dinieghi o revoche di concessioni, autorizzazioni o licenze amministrative, anche se dipendenti dalle caratteristiche dei locali o dalla loro destinazione d'uso, nonché per il mancato utilizzo degli stessi per le finalità contrattuali.

Art. 5 – Utenze oneri e manutenzioni

Tutte le utenze relative al locale oggetto del presente contratto, ivi comprese energia elettrica ed acqua resteranno intestate al Comune di Reggio Emilia ad eccezione del servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti che resterà intestato al Comodante, gli intestatari utenze ne cureranno la gestione amministrativa e contabile.

Il Subcomodatario è tenuto a rimborsare al Comune le spese effettivamente sostenute per le utenze di energia elettrica e di approvvigionamento idrico, nonché al Comodante gli oneri inerenti al servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti, ciascuno per quanto di rispettiva competenza.

Tali rimborsi saranno corrisposti sulla base dei consumi effettivamente rilevati e risultanti dalla documentazione contabile e/o dall'eventuale rendicontazione trasmessa dagli Enti intestatari delle predette utenze.

Restano pertanto integralmente a carico del Subcomodatario:

- a) le spese di manutenzione ordinaria del bene e degli impianti, nonché gli interventi di piccola riparazione resi necessari dall'uso;
- b) i rapporti contrattuali e le relative spese necessari ad assicurare il corretto e sicuro accesso del pubblico ai locali, ivi compresi gli interventi di sgombero neve e ghiaccio;
- c) le imposte, tasse ed oneri comunque connessi all'attività esercitata nei locali;
- d) la tassa comunale sui rifiuti (TARI);
- e) le spese per eventuali servizi di vigilanza, sorveglianza o custodia;
- f) la manutenzione ordinaria degli impianti, sia entro che fuori muro, e in particolare la manutenzione di flessibili, interruttori, valvole, rubinetti, sanitari, serrature e chiavi, cardini degli infissi, intonaci dei muri, soffitti in cartongesso e vernici degli infissi, anche qualora tali impianti siano stati installati dal Comune a servizio dei locali concessi in subcomodato;
- g) sono altresì a carico del Subcomodatario le spese di manutenzione straordinaria relative agli impianti e alle apparecchiature installate direttamente dal medesimo.

Qualora il Comune sostenga, per qualsiasi motivo, spese che per pattuizione contrattuale risultino a carico del Subcomodatario, quest'ultimo è tenuto a rimborsarle entro il termine di trenta (30) giorni dalla ricezione della fattura elettronica, previa presentazione da parte del Comune di idonea documentazione giustificativa attestante l'effettivo sostenimento della spesa.

Restano invece a carico del comodatario le spese di manutenzione straordinaria, ad eccezione di quelle specificamente individuate nei precedenti articoli, sempre che non dipendano da cause imputabili al Subcomodatario.

Art. 6 – Assicurazioni e responsabilità

Il Subcomodatario si impegna a stipulare, a proprie spese, una polizza assicurativa per la responsabilità civile che preveda la garanzia verso terzi e per danni a persone o cose, nonché per eventuali danni arrecati ai locali durante lo svolgimento delle attività. Copia della polizza dovrà essere consegnata al Comune prima dell'avvio delle attività. Il Subcomodatario è inoltre tenuto alla custodia e alla diligente conservazione del bene, ai sensi dell'art. 1804 c.c.

L'operatività o meno delle coperture assicurative sopra citate non esonerano il Subcomodatario dalle responsabilità né dal rispondere di quanto non coperto - in tutto o in parte - dalle suddette coperture assicurative (anche in virtù dell'applicazione di scoperti e franchigie) avendo queste solo lo scopo di ulteriore garanzia.

Art. 7 – Divieti

È fatto espresso divieto di concedere a terzi, in tutto o in parte, l'uso dei locali.

Deroghe a tale divieto sono ammesse esclusivamente qualora i soggetti terzi svolgano attività in collaborazione con il Subcomodatario e riconducibili agli scopi istituzionali dell'Associazione, previa comunicazione scritta e autorizzazione espressa al Comodatario.

E' fatto espresso divieto di eseguire modifiche strutturali o edilizie senza preventiva autorizzazione scritta del Comune e del Comodante; svolgere attività difformi da quelle oggetto del presente contratto.

Art. 8 - Obblighi del Subcomodatario e stima del bene

Il Subcomodatario è nominato custode del bene concesso in subcomodato e si obbliga a custodirlo e conservarlo con la diligenza del buon padre di famiglia, ai sensi dell'art. 1176, comma 2, cod. civ.

Il Subcomodatario è direttamente responsabile nei confronti del comodatario e dei terzi per tutti i danni, deterioramenti o perdite del bene derivanti da colpa, negligenza o imprudenza propria, nonché dei propri dipendenti, collaboratori o incaricati a qualsiasi titolo.

Il comodatario è esonerato da ogni e qualsivoglia responsabilità per danni, diretti o indiretti, che possano derivare al Subcomodatario o ai suoi beni per fatto doloso, colposo od omissivo di terzi, ivi compresi eventi delittuosi quali furti, tentati furti, scassi, rotture o manomissioni, nonché per qualsiasi altro evento dannoso non imputabile al comodatario.

Parimenti, il comodatario non potrà essere ritenuto responsabile di danni eventualmente subiti dal Subcomodatario a causa di eventi non imputabili al comodatario, quali, a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo: sbalzi di tensione elettrica, variazioni o interruzioni nella pressione o fornitura dell'acqua, mancanza di energia elettrica o di acqua potabile, e, più in generale, qualsiasi altro evento dannoso che possa verificarsi sull'immobile nel corso

del presente rapporto.

Le Parti dichiarano e convengono di determinare, ai soli fini descrittivi e assicurativi, il valore dell'immobile oggetto del presente contratto in Euro 310.000,00 (trecentodiecimila/00). Tale indicazione di valore ha carattere meramente ricognitivo e non produce effetti ai fini dell'applicazione dell'art. 1806 c.c., la cui operatività è espressamente esclusa.

Art. 9 - Normativa del lavoro e previdenziale

Il Subcomodatario si impegna a rispettare tutte le norme di legge, regolamentari e contrattuali previdenziali ed assicurative disciplinanti il rapporto di lavoro dell'eventuale personale dipendente o comunque incaricato impiegato nei locali oggetto del presente contratto.

Il Subcomodatario si impegna a rispettare tutte le norme inerenti alla sicurezza del personale dipendente o comunque incaricato che abbia accesso ai locali assumendo la responsabilità esclusiva dell'adempimento delle vigenti norme in materia esonerando il comodatario da qualsiasi responsabilità in merito.

Art. 10 - Accesso ai locali

Il Subcomodatario dovrà consentire al Comodatario e al Comodante o a suoi incaricati, a seguito di congruo preavviso, l'accesso all'unità immobiliare oggetto del subcomodato.

Art. 11 - Restituzione

Alla scadenza del contratto o in caso di cessazione anticipata, il locale dovrà essere restituito nello stato di manutenzione conforme al corretto uso ed alla destinazione concordata, libero da persone e cose. Eventuali danni o manomissioni accertati saranno a carico del Subcomodatario.

In caso di mancato adempimento degli obblighi assunti con il presente contratto, il subcomodatario sarà tenuto al rimborso integrale, a semplice richiesta dell'Ente, di tutte le spese sostenute per il ripristino dello stato dei luoghi, per la manutenzione straordinaria divenuta necessaria a causa del comportamento negligente del subcomodatario, nonché per gli oneri relativi ai consumi e ai servizi utilizzati.

La quantificazione delle spese avverrà sulla base di preventivi o fatture emessi da operatori qualificati, nonché mediante valorizzazione interna dei costi sostenuti dall'Ente.

Art. 12 - Risoluzione anticipata

Il Comune potrà disporre la revoca del subcomodato con preavviso scritto di almeno 30 giorni per motivi di pubblico interesse o per inadempienze del Subcomodatario agli obblighi contrattuali.

Art. 13 - Rinvio e norme applicabili

Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto si rinvia alle disposizioni del Codice Civile in materia di comodato (artt. 1803-1812 c.c.), nonché alle norme vigenti in materia di sicurezza, edilizia e attività sportive dilettantistiche.

Art. 14 – Registrazione

Ai sensi dell'art. 10, Tariffa – Parte Prima, allegata al DPR 26 aprile 1986 n. 131 (Testo Unico dell'Imposta di Registro), nonché dell'art. 57 del medesimo DPR, le spese di registrazione del presente contratto, ivi comprese l'imposta di registro, l'imposta di bollo e ogni ulteriore onere fiscale o tributario connesso o conseguente alla sua stipulazione, sono integralmente poste a carico dell'Associazione di Promozione Sociale "SDT-Scuola di Tifo APS", in qualità di Subcomodataria.

Resta inteso che l'Associazione di Promozione Sociale "SDT-Scuola di Tifo APS" provvederà al pagamento degli importi dovuti nei termini di legge, manlevando il Comodante e il Comodatario da qualsiasi responsabilità o onere economico derivante dalla mancata o tardiva registrazione.

Art. 15. - Normativa Privacy

Ai sensi di quanto disposto dalla vigente normativa sulla tutela e riservatezza dei dati personali "Privacy", le Parti dichiarano di essere state informate circa le finalità e le modalità del trattamento, la natura del conferimento, le conseguenze dell'eventuale rifiuto, i soggetti ai quali i dati possono essere comunicati e l'ambito di diffusione degli stessi, nonché i diritti previsti dalla normativa di riferimento, la ragione sociale e la sede dei rispettivi Titolari del trattamento e dei Responsabili. In base a detta Informativa, le Parti conferiscono il loro consenso, al trattamento dei dati nell'ambito delle finalità e modalità indicate nei limiti nei quali il consenso sia richiesto ai sensi di legge.

Art. 16 - Comunicazioni

Il Subcomodatario dichiara di voler ricevere tutte le comunicazioni relative al presente contratto all'indirizzo pec: *info@sdt-scuoladitifo.it*

Il Comodatario dichiara di voler ricevere tutte la comunicazioni relative al presente contratto all'indirizzo pec: *comune.reggioemilia@pec.municipio.re.it*.

Letto, approvato e sottoscritto.

Reggio nell' Emilia, lì

Il Comodatario

Comune di Reggio Emilia

Il Dirigente del Servizio Cultura, Intercultura, Giovani e Università

dott. Nando RINALDI

(Documento firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005)

Il Subcomodatario

Associazione di Promozione Sociale

SDT-Scuola di tifo APS

Il Legale Rappresentante
Emanuele MACCAFERRI

(Documento firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005)